



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Molenbeekstraat 4

*Voerendaal*





## Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Voerendaal. Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Beate Felix-Pieters  
NVM-makelaar Wonen

+31 (0)6 125 398 15  
[bpieters@aelmans.com](mailto:bpieters@aelmans.com)

**Adres:**

- Molenbeekstraat 4, 6367 XX

# Voerendaal

**Kenmerken:**

- **Vraagprijs:** € 425.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1859
- **Woonoppervlakte:** 125 m²
- **Externe bergruimte:** 22 m²
- **Perceeloppervlakte:** 307 m²

**Energie:**

- **Energielabel** C
- **Verwarming:** Boiler (eigendom)
- **Isolatie:** HR++ beglazing en unidek dakbeschot
- **Overig:** Airconditioning (woonkamer en opkamer), vloerverwarming (elektrisch) op de begane grond en de badkamer op de 1e verdieping

# Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op [www.aelmans.com/vastgoed](http://www.aelmans.com/vastgoed).

*Het bij elkaar  
brengen van vraag  
en aanbod. Dat is waar  
het om draait.*

# Unieke kans

Aan de Molenbeekstraat te Voerendaal, bieden wij deze smaakvol gerenoveerde vrijstaande woning aan. De woning is in de afgelopen jaren volledig gerenoveerd, inclusief nieuwe kozijnen en een nieuw dak, en is sindsdien met zorg onderhouden. De ligging, op loopafstand van het centrum alsook het treinstation van Voerendaal, maken het plaatje compleet.

Ben je op zoek naar een sfeervolle, instapklare woning in het centrum van Voerendaal? Wij verwelkomen je graag (045-3030600/ [voerendaal@aelmans.com](mailto:voerendaal@aelmans.com)).





## De indeling

# Begane grond

Binnenkomst in de entree/hal met toegang tot de provisiekelder, de meterkast, een toilet met douche en wastafel en een praktische wasruimte met boiler.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een opkamer, ideaal te gebruiken als werk- of slaapkamer.

De opkamer is uitgerust met airconditioning, een wastafel met meubel en een laminaatvloer.

Dankzij deze indeling is de woning levensloopbestendig.

De ruime woonkamer is via schuifdeuren bereikbaar en heeft veel lichtinval dankzij de grote raampartij aan de achterzijde, de woonkamer is eveneens voorzien van airco.

De half open keuken, gelegen aan de voorzijde van de woning, is in 2024 voorzien van een rechte aanbouwkeuken met moderne apparatuur: koelkast (ter overname), (stoom)oven, vaatwasser en inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging. De woonkamer en keuken is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.

















## De indeling

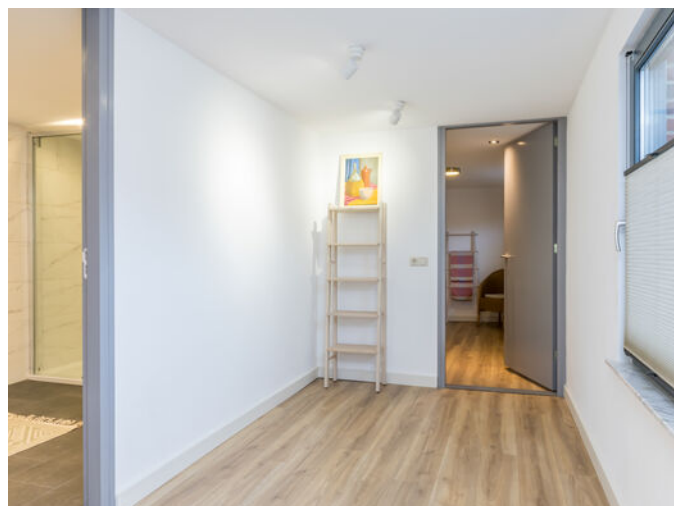
# Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee (slaap)kamers en de badkamer. Beide (slaap)kamers alsook de overloop zijn voorzien van een moderne laminaatvloer. De ouderslaapkamer beschikt over een wastafel met meubel. De tweede (slaap)kamer biedt toegang tot een vliering, die extra opbergruimte biedt.

De moderne badkamer (2023) is volledig betegeld en voorzien van een wastafel met meubel, toilet en een inloopdouche. De badkamer is eveneens voorzien van vloerverwarming.



















## De indeling

# Tuin

De privacyvolle achtertuin is gelegen op het oosten, zodat u kunt genieten van de ochtendzon alsook middagzon.

De tuin is bereikbaar via de zijkant van de woning en biedt een ruim terras, een gazon en een stenen tuinberging. Kortom, een fijne plek om te ontspannen en te genieten van de buitenlucht.



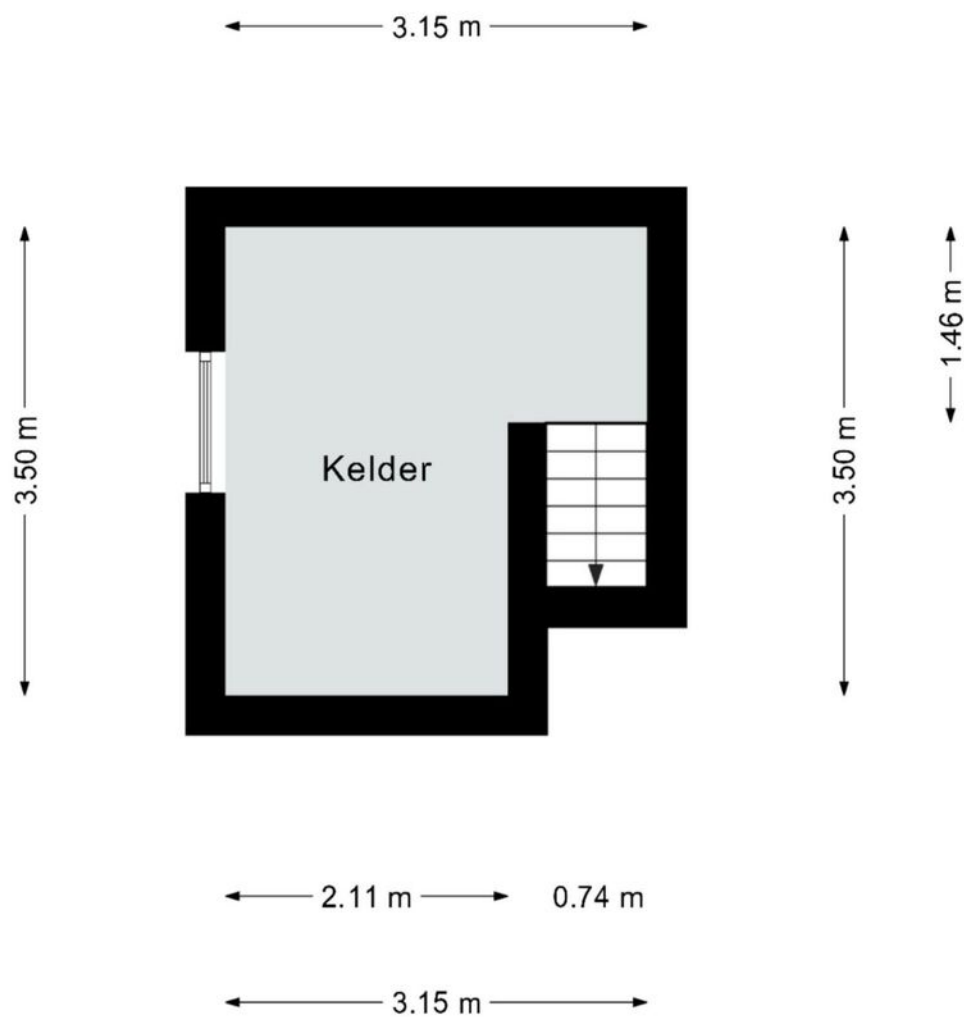




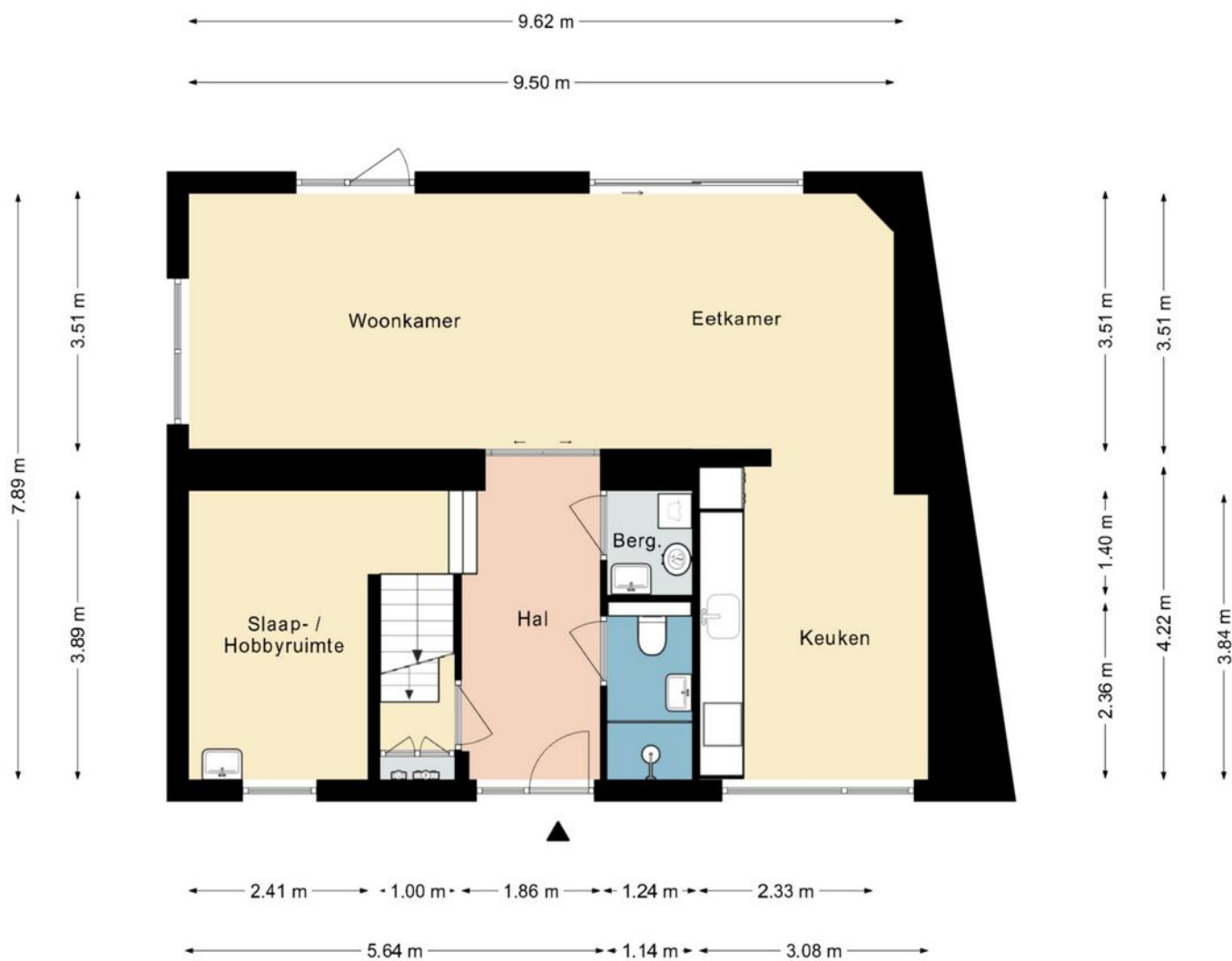






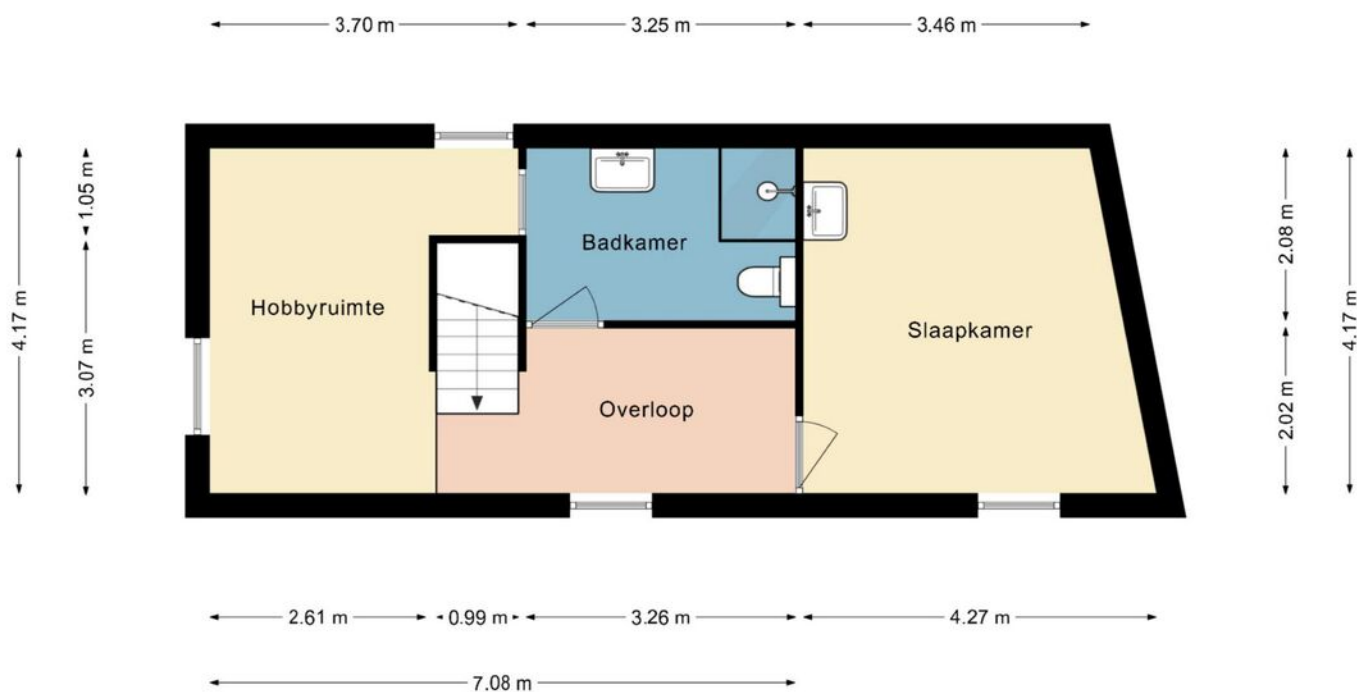


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

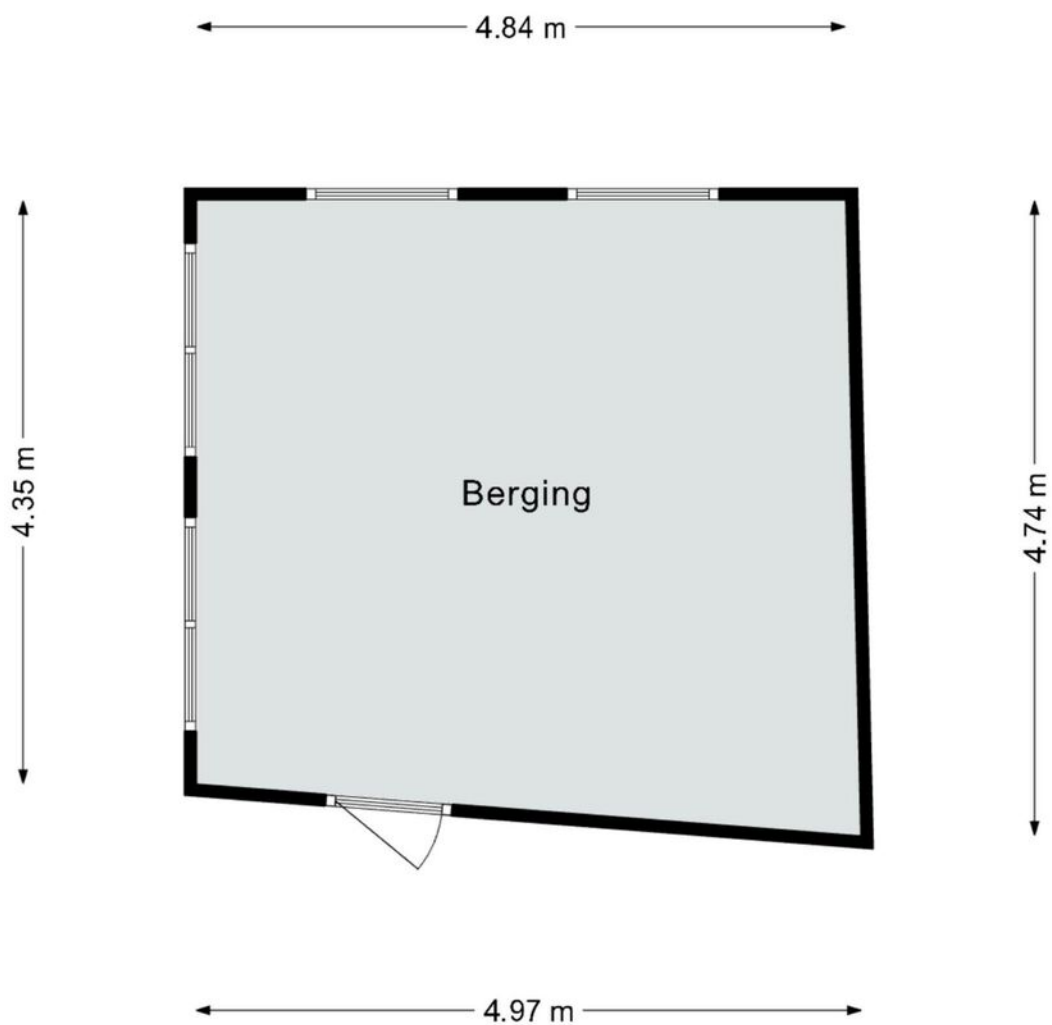


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.





Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Ligging

De woning is gelegen in de rustige en charmante Molenbeekstraat, een gewilde woonlocatie in het gezellige Voerendaal. Voerendaal biedt het beste van zowel de rust van een dorp als de nabijheid van stedelijke voorzieningen. De Molenbeekstraat is een fijne, verkeersarme straat, ideaal voor gezinnen en mensen die op zoek zijn naar een rustige woonomgeving.

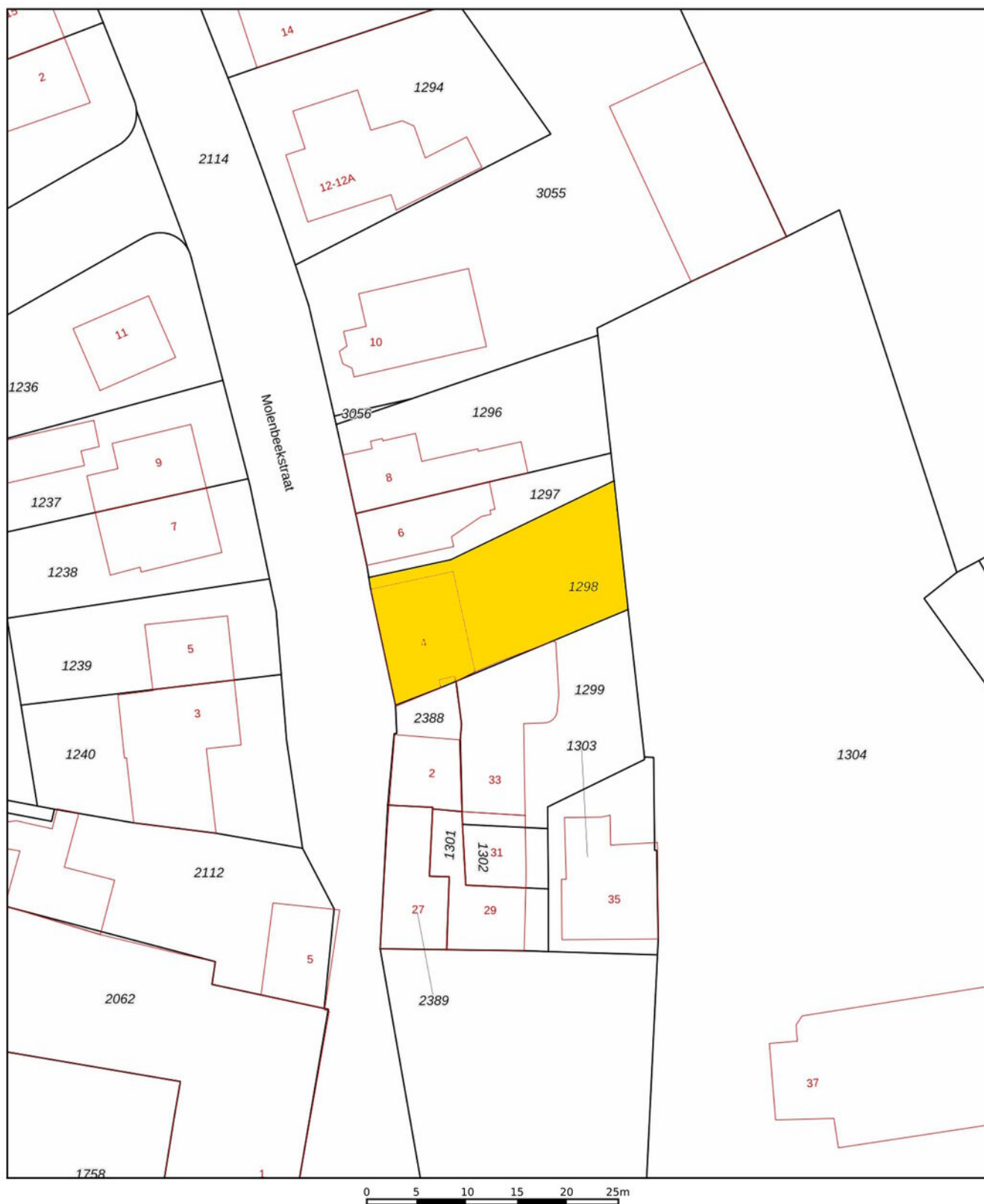
Op loopafstand van de woning vindt u het gezellige centrum van Voerendaal, waar u terecht kunt voor dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, winkels en restaurants. Ook is er een basisschool en kinderdagverblijf in Voerendaal aanwezig alsook diverse middelbare scholen in het nabij gelegen Heerlen, wat de woonplaats bijzonder geschikt maakt voor gezinnen met kleinere alsook oudere kinderen.

Daarnaast is het openbaar vervoer goed bereikbaar, met een treinstation (lijn Heerlen-Maastricht) en busstation op loopafstand, waardoor je snel en eenvoudig verbinding hebt met omliggende dorpen en steden, zoals Heerlen en Maastricht.

Voor de natuurliefhebbers is de ligging ook perfect: de prachtige natuur van Zuid-Limburg, met zijn heuvelachtige landschap, bossen en wandel- en

fietsroutes, ligt eveneens op loopafstand van de woning. Dit maakt het een ideale plek voor wie houdt van buitenactiviteiten of simpelweg wil genieten van de rust en het groen.

Kortom, deze woning combineert het gemak van een centrale ligging met de voordelen van een rustige, landelijke omgeving. Een perfecte balans voor wie zowel van de stad als de natuur wil genieten!



|                                                                                                        |                                  |                                                                                                                                                                                                                                      |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 12345                                                                                                  | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                                                                                                                                                                                                                        |            |
| 25                                                                                                     | Perceelnummer                    |                                                                                                                                                                                                                                      |            |
|                                                                                                        | Huisnummer                       |                                                                                                                                                                                                                                      |            |
|                                                                                                        | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente                                                                                                                                                                                                                  | Voerendaal |
|                                                                                                        | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie                                                                                                                                                                                                                               | F          |
|                                                                                                        | Administratieve kadastrale grens | Perceel                                                                                                                                                                                                                              | 1298       |
|                                                                                                        | Bebouwing                        |                                                                                                                                                                                                                                      |            |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers |                                  | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |            |



# Belangrijke informatie voor u

## Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

## Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

## Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

## Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan.

Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

## Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

## Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

## Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken: eventuele ontbindende voorwaarde(n); de gewenste datum van aanvaarding; laten uitvoeren van bodemonderzoek; laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek; aanvullende condities en voorwaarden.



Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden.

Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### **Overeenkomst**

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor.

Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

### **Koopakte**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



## Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com).



## Aantekeningen





## Aantekeningen



Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0) 45 30 30 600  
voerendaal@aelmans.com

Spekhouwerstraat 2  
6367 TV Voerendaal



Bekijk deze woning en ons  
overige woningaanbod op  
[www.aelmans.com/aanbod](http://www.aelmans.com/aanbod).

  
aelmans